

Exposé

Wohnung in Barsinghausen

**Premium Kernsanierung & Weitblick 3-Zi. WHG mit
Balkon & Aufzug S-Bahn Kirchdorf SOFORT**



Objekt-Nr. OM-431833

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
K.Mastalka

30890 Barsinghausen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	352 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Premium-kernsanierte 3-Zi. WHG mit Balkon & Weitblick, Aufzug, EBK, Designerbad + neue Elektrik/Leitungen – nahe S-Bahn Kirchdorf (EFK C)

Ich verkaufe eine außergewöhnlich hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in Barsinghausen-Kirchdorf, in direkter Nähe zur S-Bahn-Station Kirchdorf (Richtung Hannover). Die Wohnung wurde nicht nur optisch renoviert, sondern technisch und qualitativ konsequent auf einen modernen Stand gebracht: Elektrik inkl. kompletter Verteilung und Leitungen, Sanitärleitungen, Bad, Küche, Böden und ein stimmiges Lichtkonzept – alles neu bzw. neuwertig.

Das Herzstück ist ein sehr großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Weitblick. Ergänzt wird der Grundriss durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinder-/Gästezimmer sowie einen großen Flur (um die Ecke), der der Wohnung ein offenes, wertiges Raumgefühl gibt. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss und ist bequem über den Aufzug erreichbar.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 84 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 4. OG mit Aufzug
- Balkon: ja (Weitblick)
- Keller: eigener Kellerraum vorhanden
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Energieklasse C, Endenergieverbrauch 85 kWh/(m²·a), Energieträger Gas

Ausstattung

Ausstattung / Highlights

Bad (komplett neu, hochwertig):

- bodengleiche Dusche ohne Kante, Glas-Trennwand
- Hansgrohe-Unterputzarmaturen
- Handtuchheizkörper
- komplett neu gefliest, alle Leitungen neu
- Bewegungsmelder-/Nachlichtschaltung

Elektrik / Technik:

- Elektroverteilung komplett erneuert

Küche (neu, modern):

- graue Küche mit Beton-/Steinoptik-Elementen
- neue Herdkombination
- neuer Samsung-Geschirrspüler

Wohnen / Ausbau:

- neues Eichenlaminat
- lackierte Echtholzfußleisten

- Stuckleisten in allen Wohnräumen
- dekorative Wand-/Akzentbeleuchtung

Fenster:

- Balkonseite (Wohnzimmer/Schlafzimmer inkl. Balkontür) in den letzten ca. 5 Jahren erneuert
- Straßenseite: gemischter Stand

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Alle Unterlagen liegen digitalisiert vor – dadurch ist eine sehr zügige Abwicklung möglich!

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Nachricht (gern mit Telefonnummer). Ich melde mich zeitnah zurück und beantworte alle Fragen so schnell wie möglich. Besichtigungstermine können flexibel – auch kurzfristig – abgestimmt werden.

Lage

Lage

Barsinghausen-Kirchdorf – fußläufig zur S-Bahn-Station Kirchdorf (Richtung Hannover). Die Lage ist ideal für Pendler und verbindet gute Anbindung mit angenehmem Wohnen. Durch die Position im oberen Geschoss und den Balkon genießt man ein sehr offenes Wohngefühl mit Weitblick.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche



Detailansicht Küche 1

Exposé - Galerie



Detailansicht Küche 2



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Wandbeleuchtung Wohnzimmer



Nischenbeleuchtung Wohnzimmer



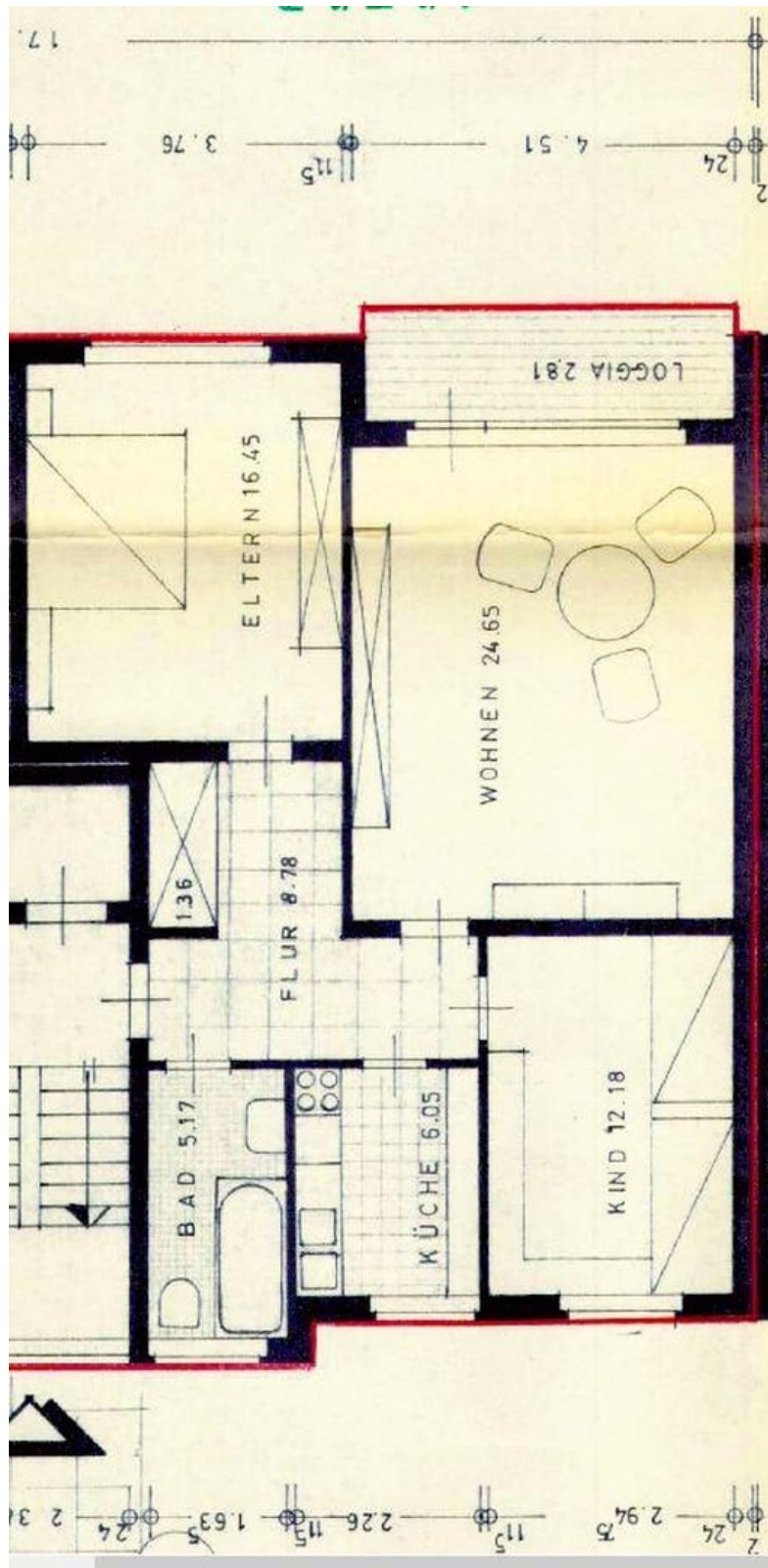
Neue Elektroverteilung

Exposé - Galerie



Fahrstuhl

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

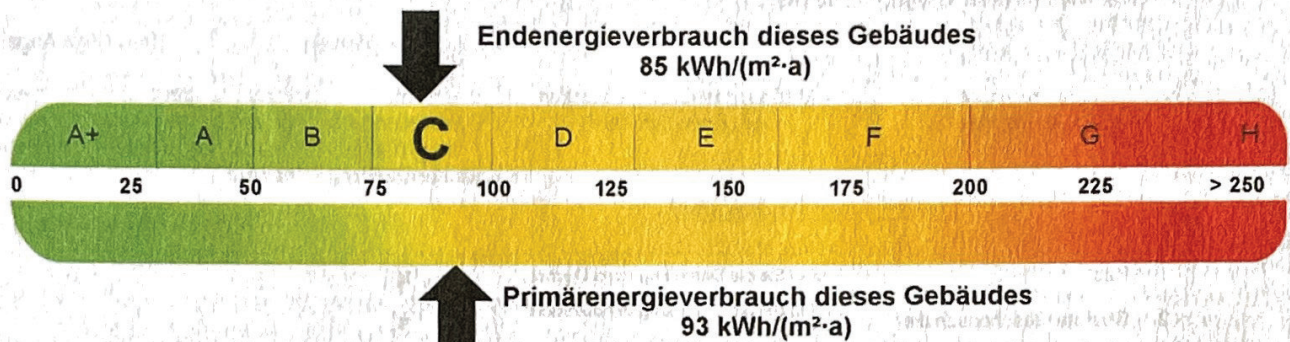
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NI-2018-002416932

Registriernummer 2)



Energieverbrauch



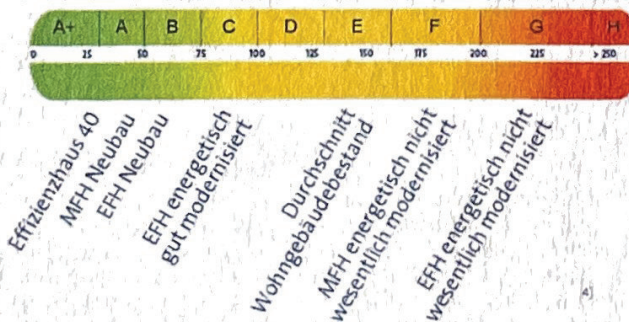
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

85 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 3)	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	576.188		576.188	1,08
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	178.445	178.445		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus